

El mercado inmobiliario en el primer semestre de 2006: suben los tipos, se desaceleran el crédito y los precios

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista. Vocal del Consejo Superior de Estadística. Gerente de la Universidad de Alcalá

«Si se duplica el precio de su casa, usted se sentirá más rico y gastará más en otros bienes alternativos a la vivienda. Ante esta situación, la respuesta de los bancos centrales respecto de la inflación en los precios de los activos consiste en decir que ello solo les afecta porque dicha evolución influye sobre el crecimiento del índice de precios de consumo. No hay nada equivocado en dicha respuesta, excepto que implica un proceso tortuoso y de largo alcance, que puede dar lugar a hacer demasiado poco y demasiado tarde.»

Samuel BRITTAN, «Central banks need not divine bubbles», *Financial Times*, 28 julio 2006.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. La economía mundial mantuvo un crecimiento entonado en el primer semestre de 2006, aunque la expansión de la economía de Estados Unidos se ha desacelerado en el segundo trimestre de este año. Los más altos precios del petróleo, la subida de los tipos de interés a largo plazo y los intensos desequilibrios son los principales factores de riesgo de la economía mundial, en la que destaca la recuperación moderada de la eurozona en dicho periodo.

1.2. La economía española ha mantenido en la primera mitad de 2006 un ritmo de crecimiento equivalente o ligeramente superior al del año precedente. Dicho crecimiento ha vuelto a apoyarse en la expansión de la demanda interna y en el

fuerte auge del sector de la construcción. En 2006 ha persistido el diferencial de inflación de punto y medio por encima de la eurozona y ha vuelto a crecer el déficit exterior, aunque la aportación negativa al crecimiento de las exportaciones netas será inferior a la de 2005.

1.3. Desde el 1 de junio de 2006 está en vigor el Programa 2006 del Plan de Vivienda 2005-2008. En dicho Programa los datos básicos son el objetivo de desarrollar 180.000 actuaciones protegidas, la concesión de créditos por parte de las entidades financieras por un importe de 7.822 millones de euros y el tipo de interés del 3,14% TAE en los préstamos convenidos citados. El proyecto de ley del suelo del Ministerio de Vivienda, aprobado en Consejo de Ministros en junio de 2006 puede contribuir a reforzar la transparencia de los mercados locales de

suelo y también puede conseguir una mejor y más justa distribución de las plusvalías derivadas de los procesos inmobiliarios.

1.4. En la evolución del mercado inmobiliario en España durante el primer semestre de 2006 ha destacado la fuerza de las ventas, a la vista del importante aumento de las transmisiones inmobiliarias intervenidas por los notarios y de las hipotecas registradas sobre las viviendas. La importante desaceleración experimentada por el aumento de los visados de los Colegios de Arquitectos y por los precios de las viviendas, cuyo aumento interanual en junio (10,8%) fue inferior al de diciembre en dos puntos porcentuales, podría indicar la presencia de un cierto enfriamiento en el mercado de la vivienda, a pesar de que las cifras absolutas del mismo todavía son espectaculares, tras casi nueve años de fuerte expansión de dicho mercado.

1.5. El aumento de los tipos de interés de los créditos destinados a la compra de vivienda y del principal índice de referencia de los prestamos a largo plazo, el euribor a doce meses, ha sido el rasgo más destacado de la evolución de la financiación a la vivienda en los seis primeros meses de 2006. El crédito inmobiliario ha desacelerado ligeramente su fuerte expansión en dicho periodo, lo que ha sido consecuencia del comportamiento dispar de sus principales componentes. Se desaceleró el aumento del crédito a comprador y, por el contrario, ha vuelto a acelerarse el crédito a promotor.

1.6. La evolución conjunta del mercado inmobiliario y de la economía española especialmente en lo relativo al todavía significativo aumento de los precios de venta de las viviendas, a la subida de los tipos de interés a largo plazo y al modesto incremento de los salarios ha contribuido a reforzar el esfuerzo de preciso para acceder a la vivienda por parte de los jóvenes hogares.

2. EL CONTEXTO ECONÓMICO GENERAL

Durante el primer semestre de 2006 la economía mundial mantuvo un entonado ritmo de crecimiento, con lo que este ejercicio

podría ser el tercero de un periodo de expansión sostenida. Por otra parte, la moderada recuperación del crecimiento registrada en la eurozona durante dicho periodo ha contribuido a reforzar la convergencia en la evolución de las diferentes áreas económicas mundiales.

Los riesgos aparecidos en la evolución de la economía mundial en 2006 han correspondido a los importantes desequilibrios de las balanzas por cuenta corriente de algunos países, especialmente el de Estados Unidos, junto a la mayor inflación y la persistente tendencia alcista de los precios de la energía. En 2006 los tipos de interés a largo plazo han crecido ligeramente, consecuencia de las actuaciones restrictivas de algunos bancos centrales y de la percepción de que el ritmo de inflación parece haberse fortalecido al alza.

En julio de 2006 el precio del petróleo ha superado con frecuencia la frontera de los 70 euros, evolución que refuerza la fuerte elevación experimentada por dicho precio a partir del verano de 2005. El precio del crudo del Mar del Norte creció en un 32,5% entre el primer semestre de 2006 y el mismo periodo del año anterior. Dicha evolución ejerce una influencia directa sobre el ritmo general de inflación de los países de la OCDE. La inflación subyacente comienza a presentar un crecimiento más sostenido, lo que podría anticipar efectos de “segunda vuelta” derivados de reacciones defensivas de los agentes sociales.

De este modo, la globalización estaría ejerciendo, por un lado, una influencia alcista sobre el ritmo de inflación mundial, en la medida en que el impulso que aporta al crecimiento provoca mayores elevaciones en los precios de las materias primas. Por otra parte, la globalización contribuye a mantener más moderados los ritmos de inflación, puesto que la fuerte competencia existente en las ventas de mercancías, en especial de las procedentes de China, ha situado en niveles muy reducidos la inflación de los productos manufacturados.

La economía de Estados Unidos mantuvo un ritmo de crecimiento superior al 3% en los dos primeros trimestres de 2006. El aumento del PIB de dicho país en 2006 podría resultar inferior al 3,5% de 2005 (FIG. 1). El desempleo ha seguido descendiendo en dicha economía, aunque a un ritmo más

FIG. 1. OCDE, USA y Zona Euro. Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real

	2005	2006(*)
1. PIB precios constantes		
Total OCDE	2,8	3,1
Estados Unidos	3,5	3,6
Zona Euro	1,4	2,2
2. Inflación. Deflactor PIB		
Total OCDE	2,1	2,2
Estados Unidos	2,7	3,0
Zona Euro	1,8	1,6
3. Desempleo(% Activos)		
Total OCDE	6,6	6,2
Estados Unidos	5,1	4,7
Zona Euro	8,6	8,2
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)		
Total OCDE	-1,9	-2,1
Estados Unidos	-6,4	-7,2
Zona Euro	-0,2	-0,4
5. Tipos interés corto plazo		
Estados Unidos	3,5	5,1
Zona Euro	2,2	2,7
6. Comercio Mundial	7,5	9,1
7. PIB mundial	4,8	4,9

(*) Previsión.

Fuente: OCDE, BCE.

moderado que el del año anterior. Sin embargo, la inflación se ha situado en junio de 2006 en un ritmo interanual del 4,3%, lo que revela que las alzas de precios de la energía han acabado por afectar a la inflación subyacente.

A fines de junio de 2006 el Banco de la Reserva Federal de Estados Unidos procedió a elevar por 17ª vez consecutiva el tipo de interés de intervención, situándolo en el 5,25%, esto es, en la frontera de la neutralidad (ni expansivo, ni restrictivo). La evolución claramente alcista de los tipos de interés a corto, acompañada de una actuación moderadamente al alza de los tipos a largo, parece estar afectando a la evolución general de dicha economía, que podría así llegar a registrar un “aterrizaje suave”. El comportamiento menos dinámico de la economía norteamericana se dejaría sentir sobre todo en la evolución del mercado inmobiliario, que tanta influencia ha ejercido sobre los altos ritmos de crecimiento de Estados Unidos en los últimos años y que parece haber cambiado claramente de signo en 2006. Un crecimiento más moderado de la economía norteamericana podría facilitar la corrección del correspondiente déficit

exterior, que puede superar ampliamente el nivel del 7% del PIB en 2006.

En cuanto a la eurozona (FIGS. 2 y 3), la mayor parte de los indicadores han subrayado la presencia de una recuperación moderada de la demanda interna en dicha área económica en el primer semestre de 2006. A dicha evolución ha contribuido la evolución más entonada del consumo de los hogares y el comportamiento más dinámico del sector de la construcción. Alemania simboliza la evolución de la zona euro, en cuyo comportamiento destaca la firmeza de las ventas al exterior de las producciones tradicionales de dicho país. La actuación futura de dicha economía dependerá del mantenimiento de los necesarios niveles de competitividad.

Entre diciembre de 2005 y junio de 2006 el Banco Central Europeo (BCE) ha elevado en tres ocasiones el tipo de interés de intervención, situándolo en el 2,75% en junio, y está previsto que a fines de año dicho tipo podría situarse en torno al 3,50%. La actuación de la autoridad monetaria de la eurozona sigue estando muy condicionada por el crecimiento de la misma, así como por la evolución de la inflación, en la que también aparecen indicios de aceleración.

FIG. 2. Zona Euro. Previsiones del BCE, 2005-2007. Tasa de crecimiento interanuales(*). Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	Previsiones		
	2005	2006	2007
Índice precios de consumo armonizado	2,2	2,3	2,2
PIB real	1,4	2,1	1,8
Consumo de los hogares	1,4	1,4	1,1
Consumo público	1,4	1,8	1,2
Formación de capital fijo	2,5	3,4	3,2
Exportaciones	4,1	6,6	4,9
Importaciones	5	7,0	4,5
<i>Supuestos</i>			
PIB extra eurozona	5,1	5,0	4,5
Exportaciones extra eurozona	7,7	7,6	6,7

(*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2006 y 2007.

Fuente: BCE, Boletín Mensual, marzo 2006.

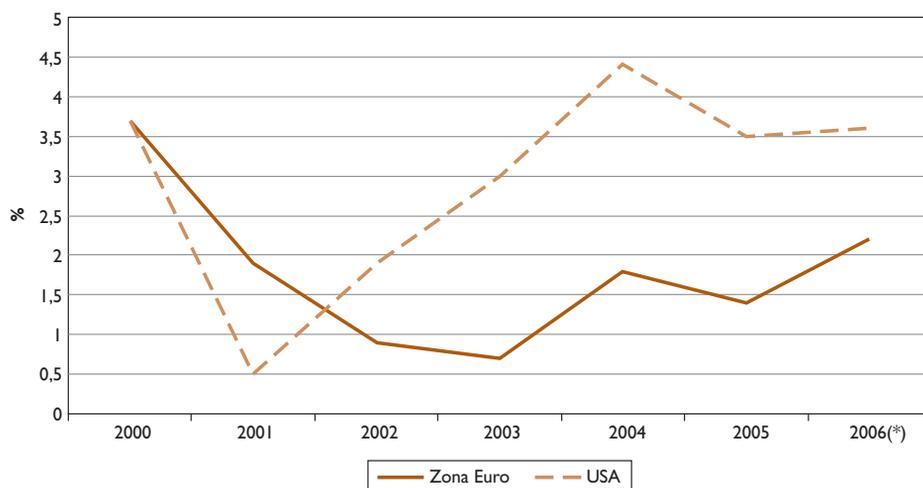


FIG. 3. Eurozona y Estados Unidos. Tasas anuales de crecimiento, 2000-2006.

(*) Previsión.

Fuente: OCDE y BCE.

Las principales magnitudes monetarias, en especial la masa monetaria y el crédito al sector privado, siguen registrando en la eurozona unos crecimientos interanuales propios de una situación inflacionaria, a pesar de la moderada desaceleración del crecimiento que dichas magnitudes han registrado en junio de 2006. En junio de 2006 el crédito al sector privado creció en un 11,5% sobre el año precedente.

El aumento interanual del PIB de la eurozona fue del 1,9% en el primer trimestre de 2006, mientras que el ritmo de inflación se ha mantenido en el 2,5% en junio de este año. El déficit exterior de dicha área parece va a

ser algo más significativo en 2006 (-0,4% del PIB), lo que podría reflejar tanto la mayor fuerza de la demanda interna como la posible pérdida de competitividad de dicha economía. El diferencial de crecimiento de la eurozona con Estados Unidos va a reducirse a menos de punto y medio en 2006.

3. ECONOMÍA ESPAÑOLA. PERSISTEN EL ALTO CRECIMIENTO Y LOS DESEQUILIBRIOS

En cuanto a la economía española, todo indica que el ritmo de crecimiento de 2006 va

a ser equivalente al del año precedente (3,4%). Dicho crecimiento volverá a apoyarse en la fuerza de la demanda interna, que crecerá por encima del 4,5%. En 2006 la información disponible apunta a que será más reducida la aportación negativa al crecimiento de las exportaciones netas, a la vista del mayor empuje de la eurozona, principal destinataria de las ventas españolas al resto del mundo.

En el crecimiento de la economía española de 2006 destaca la mayor fuerza de la inversión en bienes de equipo, lo que podría revelar que algunos sectores alternativos al de la construcción están experimentando una evolución más entonada que en ejercicios precedentes. En todo caso, el sector de la construcción ha continuado presentando el mayor crecimiento, tanto en lo relativo a aportación al aumento del PIB como en cuanto a variación del empleo. El crecimiento de la economía española superará al de la eurozona en 1,25 puntos porcentuales en

2006, apoyándose dicho diferencial de crecimiento en la mayor fuerza de la demanda interna de la economía española (FIGS. 4 y 5).

La expansión del empleo ha continuado superando al 3% en el primer semestre de 2006, según los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral del INE. El ritmo de crecimiento del empleo en la construcción en el primer trimestre de 2006, según dicha fuente, fue del 7,1%, frente al 3% del conjunto de la actividad productiva. Ello implica que el 32,5% del empleo creado en España entre 2005 y 2006 se debe a la fuerza de la expansión del citado factor productivo. Sin embargo, la variación de la productividad del empleo ha continuado siendo muy moderada en 2006, lo que vuelve a poner de manifiesto la conveniencia de apoyar el crecimiento en actividades más sofisticadas, más sensibles al progreso técnico y a las consiguientes ganancias de productividad (FIG. 6).

FIG. 4. España. Principales macromagnitudes. 2004-2005. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

España	2005	Previsiones 2006
1. PIB, precios mercado	3,4	3,4
2. Consumo Privado	4,4	3,8
3. Consumo Público	4,5	4,6
4. Formación Bruta de Capital fijo	7,2	6,1
4.1. Construcción	6,0	5,7
4.2. Resto FBCF	8,7	6,7
5. Demanda Interna	5,3	4,6
6. Exportaciones	1,0	5,8
7. Importaciones	7,1	9,1
8. Exportaciones netas (% PIB)	-1,9	-1,2
9. Empleo. Ocupados(*)	3,1	3,0
Tasas de desempleo (% activos)	9,2	8,5
10. Índice de precios de consumo(**)	3,4	3,7
11. Deflactor del PIB	4,4	4,5
12. Salario por persona ocupada	2,6	3,0
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-7,6	-9,0
Crecimiento resto del mundo		
14. PIB, Estados Unidos	3,5	3,6
15. PIB, Zona euro	1,4	2,2

(*) Datos de la Contabilidad Nacional, relativos a puestos de trabajo.

(**) Aumentos medios anuales.

Fuente: INE, OCDE y FUNCAS.

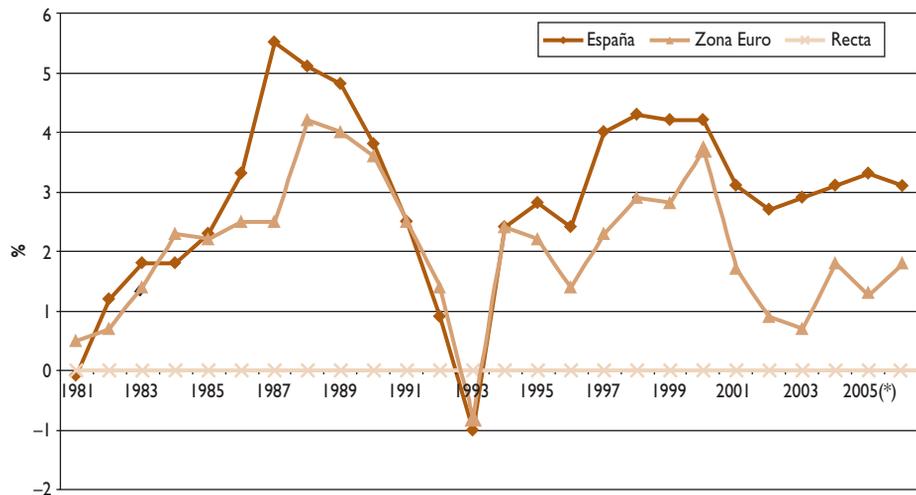


FIG. 5. PIB crecimiento real España-Zona Euro, 1981-2004.

(*) Previsión.

Fuente: INE.

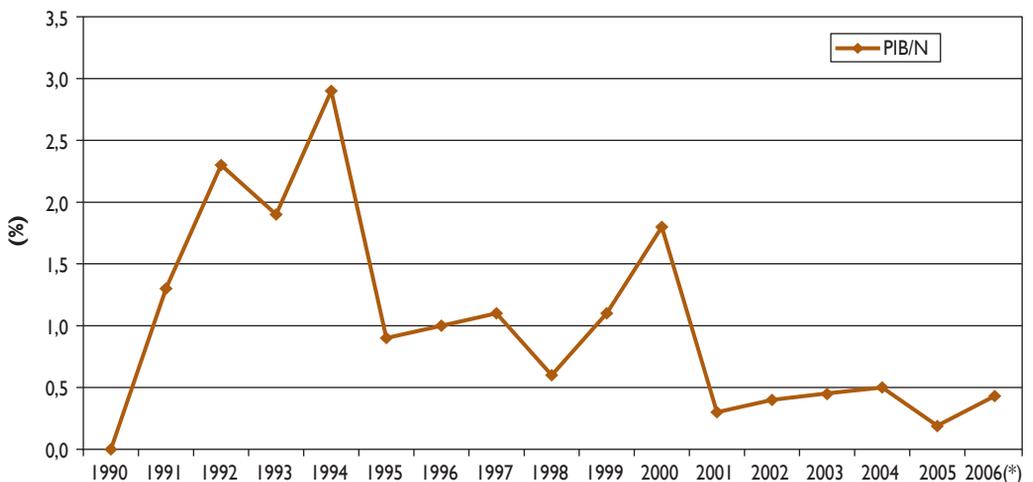


FIG. 6. Productividad del empleo. Variaciones anuales. España.

(*) Previsión.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral.

Según la Encuesta de Población Activa (EPA), el comportamiento expansivo de la construcción persistió en el segundo trimestre de 2006, la vista de que la variación interanual del empleo en la construcción fue del 7,8%, casi el doble que el 4,2% correspondiente al conjunto de los sectores productivos. Mientras que la afiliación total a la Seguridad Social creció en un 5,9% en enero-mayo de 2006 sobre el mismo periodo de 2005, el aumento en cuestión fue del 11,3% en el sector de la construcción. La tasa de desempleo de la economía española descendió hasta el 8,5% de los activos en el segundo trimestre de

2006 según la EPA, lo que confirma la persistente fuerza del crecimiento en este ejercicio.

El índice de precios de consumo aumentó en España en un 3,9% entre junio de 2006 y el mismo mes de 2005. Alimentos sin elaboración (4,8%), carburantes y combustibles (14,7%) y productos energéticos (12%) fueron los grupos especiales de productos que registraron los mayores ritmos de inflación. En 2006 ha vuelto a destacar la diferencia de medio punto alcanzada sobre el ritmo general de inflación por la rúbrica de "alquiler de vivienda", que creció en junio en un 4,4% sobre el año anterior y en cuya

evolución se advierte la fuerte inflación que persiste en el subsector inmobiliario de la economía española.

El índice de precios de consumo armonizado de la economía española aumentó en un 4% en junio sobre el año precedente. Esta evolución supone que el diferencial de inflación con el resto de la eurozona se ha mantenido en el primer semestre en 1,5 puntos porcentuales. España volvió a ser en junio de 2006 el país de dicha área económica con mayor inflación, mientras que en el conjunto de la UE superaron a España en inflación las economías de Estonia (4,4%) y Lituania (6,3%).

El moderado aumento de los salarios ha persistido en 2006. El coste salarial por empleado aumentó en un 3% en el primer trimestre de 2006, lo que supone una pérdida de poder adquisitivo de los salarios próxima a un punto porcentual entre el primer trimestre de 2006 y el mismo periodo de 2005, que se une al descenso de medio punto que tuvo lugar en el año precedente. El fuerte aumento del empleo en España está teniendo su contrapartida en la citada evolución negativa de los salarios reales.

Junto a la mayor inflación, el déficit exterior de la economía española es otra consecuencia del importante diferencial de crecimiento positivo de España con el resto de la eurozona (FIG. 7). En enero-abril de 2006 el citado déficit aumentó en España en

un 36,9% sobre el mismo periodo de 2005. Junto al aumento interanual del déficit comercial en un 22,2% en dicho periodo, el principal factor explicativo de dicha evolución general del déficit corriente ha sido el descenso en un 54,1% del superávit de la balanza de servicios, consecuencia del retroceso en un 15% del tradicional saldo positivo de la balanza del turismo. En 2005 el déficit corriente de balanza de pagos equivalió al -7,6% del PIB, y todo apunta a que en 2006 dicho déficit se aproximará al 9% del PIB, el más elevado entre los países desarrollados.

El saldo ampliamente negativo de la capacidad de financiación de la economía española es consecuencia del comportamiento dispar del saldo neto de los sectores institucionales de dicha economía. Por una parte, las administraciones públicas están registrando en España un superávit equivalente al 1,5% del PIB, mientras que el déficit se concentra en los hogares y en las empresas no financieras de la economía. El intenso endeudamiento de las familias hace que la inversión de las mismas supere ampliamente al correspondiente ahorro. Esta situación se ve favorecida por la notable apelación de la economía española al endeudamiento frente al resto del mundo. Dicha evolución se advierte en el fuerte aumento del correspondiente componente de las inversiones exteriores de cartera en España.

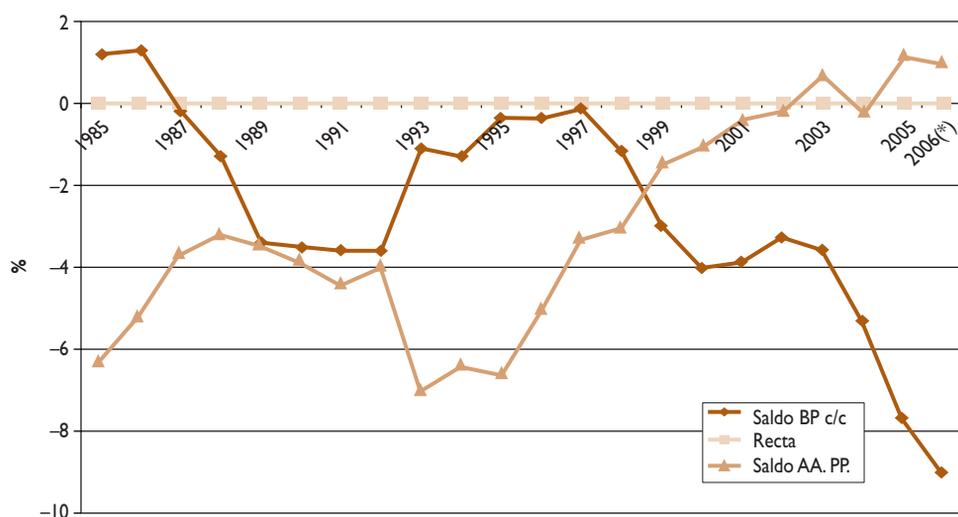


FIG. 7. España. Saldos de Balanza de Pagos y de las Administraciones Públicas. Porcentajes del PIB. 1985-2006

(*) Previsión.

Fuente: INE, MEH.

4. LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA EN 2006

Durante el ejercicio de 2005 se puso en marcha el Plan de Vivienda 2005-2008 (RD 801/2005, BOE de 13/7/2005), cuyo objetivo es el desarrollo de 720.000 actuaciones protegidas durante los cuatro años de vigencia del mismo. Junto a dichos objetivos las restantes variables básicas del Plan citado son las relativas a una financiación presupuestaria de 6.877 millones de euros con cargo a los Presupuestos Generales del Estado de 2006 y un volumen máximo de 33.474 millones de euros en créditos a conceder por parte de las entidades de crédito que hayan suscrito convenios de financiación con el Ministerio de Vivienda.

El Plan citado presenta la novedad de la creación de un Registro de las viviendas

protegidas (BOE, 16/11/2005) acogidas a las ayudas contempladas en el Plan en cuestión, registro que deberá incluir información sobre promotores y adquirentes de las mismas.

El Programa 2006 del vigente Plan cuatrienal, cuya implantación se inició el 1 de junio de 2006, tiene como variables básicas la concesión de un volumen total de créditos de 7.837 millones de euros (5.500 millones fue el total del Programa 2005) con destino a las actuaciones protegidas establecidas como objetivo (BOE, 18/5/2006). El 75% de dichos créditos está distribuido entre las diferentes autonomías, de acuerdo con los convenios firmados entre las autonomías y el Ministerio de Vivienda entre 2005 y el primer trimestre de 2006 (FIG. 8). El 25% se distribuirá a partir del 1 de octubre de 2006 en función de las demandas realizadas por las mismas.

FIG. 8. Plan de Vivienda 2005-2008. Programa 2006

CC.AA.	Financiación actuaciones protegidas	Actuaciones protegidas	
	Créditos(*)	Número de viviendas. Objetivos	
Andalucía	1.197	1. Viviendas PP nueva construcción	83.000
Aragón	323	1.1. Para la venta	58.400
Asturias	239	1.2. Para el alquiler	24.600
Baleares	88	2. Suelo	38.400
Canarias	300	3. Adquisición viviendas existentes	10.000
Cantabria	111	4. Ayudas directas a inquilinos	6.000
Castilla-La Mancha	273	5. Otras ayudas al alquiler(**)	3.100
Castilla y León	306	6. Rehabilitación	39.500
Cataluña	818	7. Total actuaciones	180.000
C. Valenciana	581		
Extremadura	223		
Galicia	344		
Madrid	705		
Murcia	240		
La Rioja	121		
Ceuta	5,2		
Melilla	4,3		
AA. territorializadas	5.879		
	75%	Tipo de interés actuaciones financiadas con préstamos convenidos: 3,14% TAE.	
España	7.837		

(*) Millones de euros, BOE, 18 mayo 2006.

Nota: Navarra y País Vasco no participan en los planes estatales de vivienda.

Fuente: Ministerio Vivienda, BOE.

El tipo de interés de los préstamos destinados a financiar las actuaciones citadas será del 3,14% TAE en el Programa 2006 (en el Programa 2005 dicho tipo fue del 2,95% TAE) (BOE de 19.5.2006). El tipo de interés citado ha comenzado a aplicarse en junio de 2006 y está sustancialmente más alejado del tipo de interés de mercado que los tipos practicados en los créditos convenidos durante los últimos años. Por último, la dotación presupuestaria contemplada en los Presupuestos Generales del Estado con destino a la cobertura de las ayudas incluidas en el Plan 2005-2008 para el ejercicio de 2006 asciende a 1.045 millones de euros, un 20% más que en 2005.

No se conocen los resultados de la ejecución del Programa 2005, aunque todo apunta a que los objetivos en materia de concesión de nuevos créditos convenidos han debido de conseguirse y que el número de viviendas protegidas en construcción debe de haberse situado en un nivel algo más elevado que en el promedio del Plan Cuatrienal precedente. Los datos de viviendas iniciadas en 2005 indican que en dicho año, en el que se iniciaron unas 79.200 viviendas de dichas características, destacó el importante volumen de viviendas protegidas iniciadas en las autonomías de Andalucía (14.142) y de Madrid (20.662), que concentraron el 44% del total de iniciaciones (FIGS. 9 y 10).

El 22,7% de las viviendas protegidas iniciadas en 2005 correspondió a viviendas de alquiler y el resto se destinarán a la compra.

En las autonomías de Cataluña, Canarias y Madrid la proporción de viviendas protegidas iniciadas de alquiler superó ampliamente a la media nacional citada, especialmente en Cataluña, donde dicha proporción se aproximó al 50%.

En el primer trimestre de 2006 descendieron respecto del mismo periodo de 2005 las viviendas protegidas iniciadas y terminadas, aunque el periodo citado resulta reducido para anticipar la evolución definitiva de la construcción de viviendas protegidas en este año. Aragón, Murcia y País Vasco registraron aumentos importantes en las iniciaciones de viviendas protegidas en el periodo citado, mientras que destacó la intensidad de los descensos experimentados en Cantabria, Madrid y Rioja.

En junio de 2005 el Consejo de Ministros aprobó el Proyecto de Ley del Suelo del Ministerio de Vivienda. Con dicho proyecto se pretende, entre otros objetivos, conseguir una distribución de las plusvalías obtenidas en el proceso de desarrollo inmobiliario más equilibrada entre los promotores y la sociedad. También se pretende lograr un funcionamiento más eficiente de los mercados locales de suelo. En dicho proyecto de ley se pretende potenciar el papel de los Registros de la Propiedad como instrumento de garantía para los agentes del mercado. Los informes de las Confederaciones Hidrográficas y de Costas se integrarán en las fases de información pública de la evaluación ambiental.

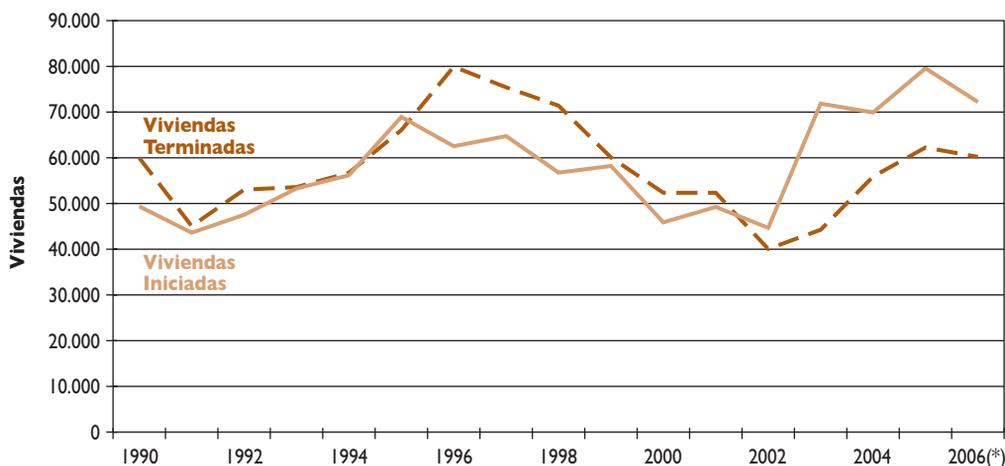


FIG. 9. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales 1990-2006.

(*) Previsión. Datos hasta marzo.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

FIG. 10. Política de vivienda y viviendas protegidas iniciadas, por Comunidades Autónomas

	Iniciadas 2005	Variación	
		2005/2004	2006/2005(*)
Andalucía	14.142	12,2	27,6
Aragón	2.171	51,4	(***)
Asturias	1.769	99,4	72,9
Baleares	642	49,3	112,4
Canarias	1.229	-0,6	15,2
Cantabria	801	132,2	-70,7
Castilla-La Mancha	4.230	-15,7	(***)
Castilla y León	5.304	42,5	-2,2
Cataluña	6.932	8,5	-37,4
C. Valenciana	6.474	-10,0	-68,6
Extremadura	1.011	11,2	-29,5
Galicia	2.666	-31,6	19,1
C de Madrid	20.662	22,7	-49,5
Murcia	1.369	-36,2	(***)
Navarra	3.717	116,2	14,0
País Vasco	4.687	5,9	(***)
La Rioja	1.027	81,8	-62,0
España	79.191	13,5	-8,2

(*) Marzo.

(**) Variación superior al 200%.

(***) No se dispone de datos.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Se introduce la obligación de reservar para viviendas protegidas un mínimo del 25% de la nueva edificabilidad a generar en los nuevos desarrollos. Los ayuntamientos podrán participar en las plusvalías en una proporción que oscilará entre el 5% y el 15%. Se modifica el sistema de valoración de los terrenos en caso de expropiación empleando para ello métodos objetivos en lugar de basar dicha valoración en las expectativas de desarrollo urbanístico de los terrenos en cuestión.

El proceso de auge inmobiliario desarrollado en España en la etapa 1997-2006 se ha apoyado en las excepcionales condiciones de financiación. No han tenido lugar restricciones de oferta decisivas, a la vista del amplio volumen de viviendas construidas en dicho periodo. Sin embargo, resulta evidente que, a pesar de la intensidad de las recalificaciones experimentadas desde suelo rústico y no urbanizable a la condición de urbanizable, se han producido abundantes

situaciones de monopolio de oferta en lo que se refiere al suelo urbanizado y calificado para la construcción. Esta evolución justifica que salga adelante el proyecto de ley citado y que se potencie el logro de una mayor transparencia en los mercados de suelo.

5. EL MERCADO INMOBILIARIO. SE DESACELERAN LOS AUMENTOS DE LAS INICIACIONES Y DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

En la primera mitad de 2006 destacó la fuerza de las ventas de viviendas, a la vista de la evolución de las transmisiones inmobiliarias intervenidas por los notarios. Simultáneamente, en dicho periodo de tiempo se han desacelerado los aumentos, tanto de las iniciaciones de viviendas como de los precios de venta del segmento de las viviendas no protegidas (FIG. 11).

FIG. 11. Mercado de vivienda. Principales indicadores cuadro simplificado. Tasas de variación interanual (%)

	2005/2004	2006/2005	Último dato
Demanda de viviendas			
1. Hipotecas Urbanas Registradas			
1.1. Número total	10,6	10,3	Abr-06
1.2. Viviendas	11,3	11,5	
1.3. Solares	14,8	25,0	
1.4. Otras urbanas	8,3	5,2	
2. Hogares (IV/IV)	3,6	3,6	2006.II
3. Empleo. Puestos de trabajo CNT	3,1	3,0	2006.I
4. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes	-14,8	-15,7	Abr-06
5. Notarios. Transacciones inmobiliarias			
Total viviendas	6,3	9,0	2006.I
Viviendas nuevas	14,0	40,7	
Viviendas usadas	2,2	7,8	
6. Tasaciones de viviendas			
Banco de España. Total	10,4		2005.III
En bloques (pisos)	9,4		
Unifamiliares	13,2		
Oferta de viviendas			
7. Proyectos CC Arquitectos ^(*)			
7.1. Total viviendas	6,6	0,9	2006.I
7.2. VPO	20,7	-29,0	
7.3. VV. Libres	5,5	2,9	
8. Visados obra nueva CC. Aparejadores			Abr-06
8.1. Obra nueva	6,2	9,6	
8.2. Certificados fin de obra. Viviendas	6,0	14,2	
9. Consumo aparente de cemento	5,2	9,0	Jun-06
10. Empleo construcción			
10.1. CNT. Construcción	8,5	7,1	2006.I
10.2. Afiliados a la S. Social. Construcción	8,9	11,6	May-06
Precios viviendas			
11. Precios VV Libres (IV/IV) M.º Vivienda			
Total viviendas	12,8	10,8	2006.II
Hasta 2 años	10,4	11,6	
Más de 2 años	14,3	10,4	
12. Precios VV Protegidas. M.º Vivienda	5,7	8,7	
13. Alquileres. IPC (D/D)	4,1	4,4	Jun-06
14. Índice del coste de la construcción	4,9	5,5	Mar-06
14.1. Costes laborales	2,3	-0,1	
14.2. Consumos intermedios	6,7	5,3	

Nota: D/D y IV/IV indican que la variación es la registrada sobre el mismo periodo del año anterior.

Fuente: M.º de Vivienda, Banco de España, INE, Sociedad de Tasación, Tinsa.

El aumento del número de hogares en el segundo trimestre fue del 3,6%, correspondiente a 549.100 nuevos hogares en un año, evolución que sin duda favorece una mayor demanda de vivienda, aunque la cifra estimada por el INE puede estar sesgada al alza. Las transmisiones inmobiliarias intervenidas por los notarios, que en 2005 ascendieron a 901.600 viviendas, crecieron en un 19% en el primer trimestre de 2006 sobre el mismo periodo de 2005, correspondiendo un aumento mayor a las viviendas nuevas (40,7%) que a las usadas (7,8%). Las ventas de viviendas libres (19%) crecieron también más que las de viviendas protegidas (13,5%) (FIG. 12). Del total de ventas del primer trimestre, el 40,2% fueron viviendas nuevas y el 59,8% fueron viviendas usadas.

Por Comunidades Autónomas, el mayor aumento de las ventas fue el de Navarra (82,5%) y el único retroceso correspondió a Cantabria (-4,5%). Destacó la persistencia de un fuerte crecimiento de las ventas en Cataluña (14,8%), Murcia (33,6%) y Andalucía (15,9%) (FIG. 13). Frente a un aumento tan destacado de las ventas contrastó la persistencia del descenso del valor de las compras de inmuebles por parte de no residentes (15,7%) en el periodo enero-abril de 2006 sobre el año anterior (FIG. 14), según la balanza de pagos estimada por el Banco de España. El valor de la inversión realizada por los no residentes permitiría adquirir unas 30.000 viviendas de cien metros cuadrados a precios de mercado, lo que indica que el indicador citado no debe incluir la totalidad de dichas adquisiciones.

Los proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos crecieron solo en un 0,9% en el primer trimestre de 2006 respecto del año anterior, destacando el retroceso de los visados correspondientes a las viviendas protegidas, que solo supusieron el 6,9% del total de visados en los tres primeros meses de 2006 (8,6% en 2005), mientras que crecieron en un 2,9% los visados de viviendas libres.

Las viviendas iniciadas, según los visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores, aumentaron en un 9,6% en los cuatro primeros meses de 2006 sobre el año anterior, crecimiento que se concentró en el primer trimestre del año, puesto que en abril retrocedió el total de dicha magnitud sobre el mismo mes de 2005 (FIG. 15). El ritmo de iniciaciones del primer cuatrimestre del año implica un total de alrededor de 800.000 nuevas viviendas en 2006, frente a una creación de unos 550.000 nuevos hogares en el mismo año.

La entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación ha podido sesgar al alza la estimación de las iniciaciones para 2006 que se deriva de la estadística de los aparejadores, lo que implica la posibilidad de que en este ejercicio el total de viviendas iniciadas se establezca en un nivel equivalente al de 2005 (730.000 iniciaciones), nivel que resulta bastante elevado.

Por tipo de promotor, el mayor aumento de las iniciaciones en enero-abril correspondió a las administraciones públicas (54,3%), evolución que puede confirmar la presencia creciente de los ayuntamientos en la promoción de nuevas viviendas protegidas.

FIG. 12. Notarios. Transmisiones inmobiliarias

	2005 Totales	2005/2004 (%)	2006/2005(*) (%)
Total Viviendas	901.574	6,3	19,0
Viviendas nuevas	336.478	14,0	40,7
Nuevas libres	306.060	14,4	41,7
Nuevas VPO	30.418	9,8	30,0
Viviendas de segunda mano	565.096	2,2	7,8
Usadas libres	548.629	2,7	8,5
Usadas VPO	16.467	-13,3	-13,8
Viviendas libres	854.689	6,6	19
Viviendas protegidas	46.885	0,4	13,5
Valor medio de la vivienda. Euros	162.471	17,0	15,0

(*) Primer trimestre.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Consejo Superior del Notariado.

FIG. 13. Notarios. Transmisiones inmobiliarias, 2004-2005. Miles de transmisiones

CC.AA.	Totales 2005	Variaciones	
		2005/2004	2006/2005(*)
Andalucía	152,5	3,3	15,9
Aragón	25,7	12,3	21,0
Asturias	19,3	5,2	22,5
Baleares	20,6	12,7	38,0
Canarias	41,5	1,0	17,3
Cantabria	15,5	16,2	-4,5
Castilla-La Mancha	39,5	18,2	24,2
Castilla y León	44,3	8,5	28,8
Cataluña	162,8	19,4	14,8
C. Valenciana	146,5	-2,2	14,98
Extremadura	15,0	-0,9	12,7
Galicia	36,1	15,8	33,6
C. de Madrid	107,0	-3,5	16,0
Murcia	36,2	7,5	33,6
Navarra	6,4	14,2	82,8
País Vasco	22,0	22,8	31,5
La Rioja	8,5	-3,8	11,3
Ceuta-Melilla	2,0	-36,2	-6,3
España	901,6	6,3	19,0
Nuevas	336,5	14,0	40,7
Usadas	565,1	2,2	7,8

(*) Enero-marzo.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

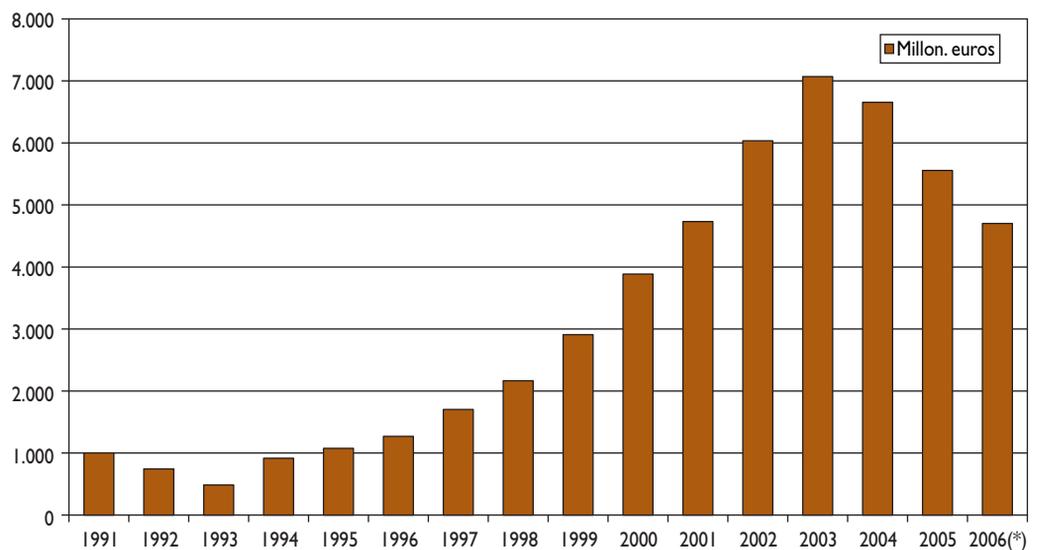


FIG. 14. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes. Millones de euros

(*) Estimado con datos hasta abril.

Fuente: Banco de España.

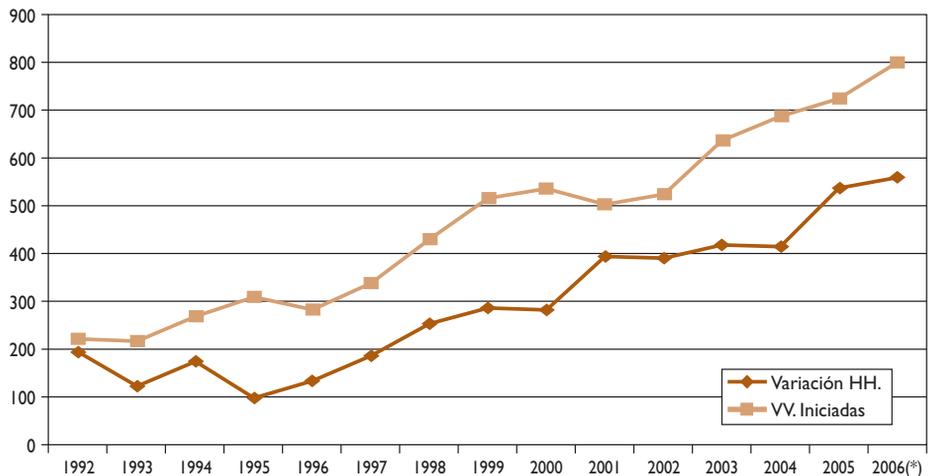


FIG. 15. Viviendas iniciadas y variación de hogares. Totales anuales.

(*) Previsión con datos del 2.º trimestre para los hogares y enero-abril para las viviendas iniciadas.

Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

Por autonomías (FIG. 16), el aumento mayor en enero-abril sobre 2005 fue el de Aragón (49,7%), correspondiendo el único descenso en dicho periodo a Baleares (-6,6%). Las

viviendas terminadas (certificados de fin de obra) aumentaron en los cuatro primeros meses de 2006 en un 14,2% sobre el año anterior, aproximándose así a un ritmo de

FIG. 16. Visados dirección de obra. Colegios de Arquitectos Técnicos Obra Nueva. Comunidades Autónomas Viviendas, 2005-2006

CC.AA.	Viviendas visadas 2005	Viviendas/habitante 2005	Variación 2006/2005(*) (%)
Andalucía	148.679	18,9	2,5
Aragón	16.463	13,0	49,7
Asturias	12.651	11,7	3,0
Baleares	13.836	14,1	-6,6
Canarias	29.527	15,0	2,5
Cantabria	9.774	17,4	37,4
Castilla-La Mancha	60.104	31,7	23,8
Castilla y León	43.076	17,2	3,4
Cataluña	109.144	15,6	15,8
C. Valenciana	100.204	21,4	1,5
Extremadura	13.074	12,1	15,5
Galicia	39.366	14,3	30,4
C. de Madrid	63.132	10,6	3,3
Murcia	40.544	30,3	25,3
Navarra	8.041	13,5	28,6
País Vasco	15.583	7,3	28,6
La Rioja	6.454	21,4	27,6
España	729.652	16,5	9,6

(*) Enero-abril.

Fuente: Ministerio de Fomento e INE.

600.000 viviendas terminadas en 2006. El único dato disponible en 2006 sobre las viviendas a iniciar, según las licencias municipales de obra, el de enero, registró asimismo un aumento del 27,5% sobre el mismo mes de 2005.

El precio medio de las viviendas tasadas, según la estadística del Ministerio de Vivienda (1.942,3 euros por metro cuadrado entre abril y junio), creció en el segundo trimestre de 2006 en un 10,8% sobre el mismo periodo de 2005, lo que supone una desaceleración de dos puntos respecto del aumento del 12,8% correspondiente a 2005 (FIG. 17). El precio de venta medio más elevado por autonomías en el segundo trimestre de 2006 fue el de Madrid (2.902,7 euros/m²) y el más reducido el de Extremadura (930,8 euros/m²).

El crecimiento interanual más intenso en el segundo trimestre de 2006 correspondió a Galicia (19,3%), mientras que la variación más reducida fue la de Madrid (7,5%) (FIG. 18). En cuanto a la inflación en los precios de la vivienda acumulada en la etapa de auge, el crecimiento experimentado por los precios de la vivienda en España, según el indicador citado, entre el segundo trimestre de 1997 y el mismo periodo de 2006 fue del 167,4%, lo que supone un aumento medio anual del 11,5%. El crecimiento acumulado

mayor en la etapa de auge citada, por autonomías, fue el de Baleares (238,2%), Murcia (223,4%) y Andalucía (215,1%). Las mayores subidas de precios de las viviendas han tenido lugar en los territorios con mayor peso de la actividad turística, en especial en la costa mediterránea.

Castilla y León (118,3%) y Navarra (111,1%) presentaron los aumentos acumulados menos elevados, aunque en ninguna autonomía ha dejado de duplicarse el precio de venta de las viviendas tras la prolongada fase de auge inmobiliario 1997-2006.

La estadística de mercado inmobiliario publicada por los registradores de la propiedad arrojó un precio medio de venta de las viviendas en España de 1.819 euros/m² en el primer trimestre de 2006. Dicho precio fue inferior en un -3,4% al obtenido en la estadística del Ministerio de Vivienda en el mismo periodo del año. La variación interanual del precio medio de la vivienda fue del 15,9% en el primer trimestre de 2006 según dicha estadística registral, casi tres puntos porcentuales superior al aumento resultante en la estadística del Ministerio de Vivienda en el mismo periodo. Esta última emplea los valores de tasación como datos de base, mientras que en el caso de la estadística registral los precios de venta

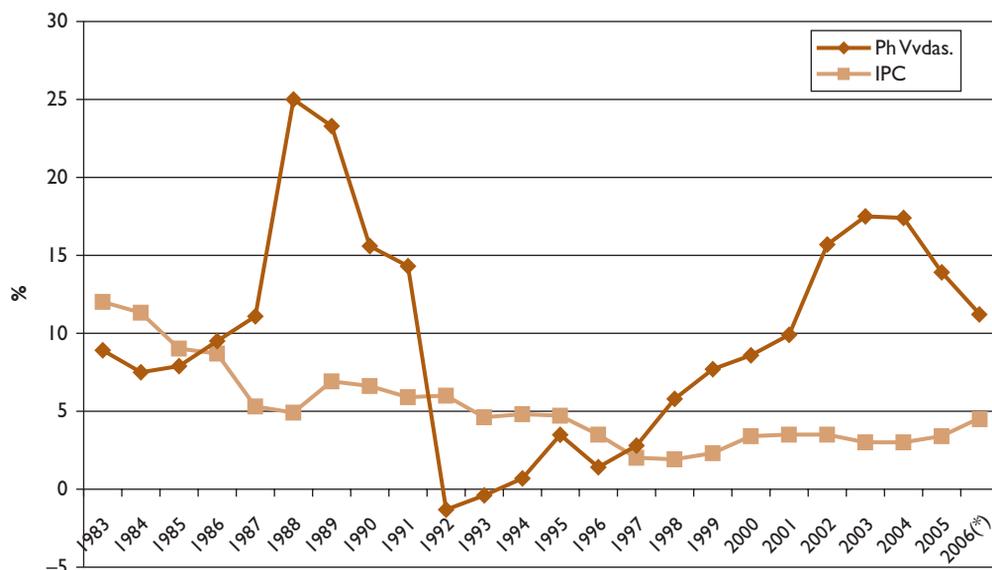


FIG. 17. Precio de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2005

(*) Previsión para 2006 con datos hasta junio en el IPC y hasta el 2.º trimestre en el precio de las viviendas.

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.

FIG. 18. Precios de tasación de las viviendas libres (*) España. Comunidades Autónomas euros/m². 2.º trimestre de 2006

Comunidades Autónomas	Precios	Aumentos	Aumentos
	Euros/m ²	2006/2005(**)	2006/1997(***)
C. de Madrid	2.902,7	7,5	178,6
País Vasco	2.752,6	10,7	188,6
Cataluña	2.255,1	13,2	186,4
Baleares	2.192,6	11,3	238,2
ESPAÑA	1.942,3	10,8	167,4
Cantabria	1.907,4	11,7	145,8
Aragón	1.829,9	14,1	214,8
Canarias	1.695,9	8,0	151,4
Navarra	1.670,8	8,6	111,1
Andalucía	1.626,3	11,1	215,1
Asturias	1.612,1	12,3	135,3
La Rioja	1.595,0	14,5	161,0
C. Valenciana	1.571,2	10,0	177,5
Murcia	1.441,7	8,7	223,4
Castilla y León	1.416,8	9,7	118,3
Galicia	1.402,4	19,3	126,4
Castilla-La Mancha	1.356,6	11,3	158,8
Extremadura	930,8	8,0	122,2
España. Menos de 2 años	1912,9	11,6	
España. Más de dos años	1.952,4	10,4	

(*) Nuevas y de segunda mano.

(**) Trimestre 2.º de 2006 sobre el mismo periodo de 2005.

(***) Trimestre 2.º de 2006 sobre el mismo periodo de 1997.

El ritmo medio anual de aumento en este periodo fue del 11,9%.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

empleados son los declarados por los adquirentes de las viviendas en las escrituras de compraventa.

El precio medio de venta de las viviendas protegidas tasadas en el segundo trimestre de 2006 ascendió a 995,6 euros/m², equivalente al 51,3% del precio de venta de las viviendas libres en el mismo periodo de tiempo (FIG. 19). La autonomía en la que los precios de venta de las viviendas protegidas estuvieron más próximos al nivel de precios de mercado fue Extremadura, donde el precio medio de las viviendas protegidas tasadas supuso el 79,2% de estos últimos. Madrid volvió a ser la autonomía donde fue más baja la relación entre los precios de las viviendas protegidas y los de mercado (36,2%).

Los precios de venta de las viviendas protegidas aumentaron en un 8,7% entre el segundo trimestre de 2006 y el mismo periodo del año precedente. Baleares experimentó el mayor aumento (19,1%) y Extremadura registró el mayor retroceso (-4,3%).

6. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA. SE FORTALECE EL PROCESO DE ELEVACIÓN DE LOS TIPOS DE INTERÉS

En la primera mitad de 2006 ha continuado la tendencia alcista en los tipos de interés, tendencia iniciada en 2005 a partir de las actuaciones de los bancos centrales destinadas a frenar el repunte inflacionario derivado del mayor crecimiento de la economía mundial y de los fuertes aumentos de los precios del petróleo. En dos años la Reserva Federal de Estados Unidos ha llevado el tipo de interés de intervención desde el 1% hasta el 5,25% en junio de 2006. El Banco Central Europeo ha subido con bastante más timidez el tipo de interés citado, desde el 2% al 2,75% entre diciembre de 2005 y junio de 2006.

Las elevaciones de los tipos de interés a corto plazo no se trasladaron en 2005 a los tipos a largo plazo, pero esta situación ha cambiado en 2006, a pesar de lo cual la curva de tipos de interés aun ofrece un perfil

FIG. 19. Viviendas de protección oficial. Precios de tasación. Trimestre 2.º de 2006

Comunidades Autónomas	Euros/m ²	Aumento (%)	Relación VPO/VV libres
		2006/2005(*)	(%) (**)
Andalucía	886,2	5,9	54,5
Aragón	921,1	9,1	50,3
Asturias	1.017,1	9,1	63,1
Baleares	1.061,6	19,1	48,4
Canarias	957,5	13,7	56,5
Cantabria	1.048,8	1,9	55,0
Castilla-La Mancha	857,5	2,8	63,2
Castilla y León	962,5	12,4	67,9
Cataluña	1.119,0	-1,1	49,6
C. Valenciana	971,8	11,0	61,9
Extremadura	736,9	-4,3	79,2
Galicia	945,0	15,0	67,4
C. de Madrid	1.050,8	4,2	36,2
Murcia	917,2	3,1	63,6
Navarra	1.124,8	8,3	67,3
País Vasco	1.140,8	-0,8	41,4
Rioja	990,4	13,6	62,1
Ceuta-Melilla	902,6	3,8	61,5
España	995,6	8,7	51,3

Nota: se incluyen VPO nuevas y usadas.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

achatado. La evolución de los tipos de interés en los mercados mayoristas de dinero ha seguido a las actuaciones de las correspondientes autoridades monetarias.

El euribor a doce meses anticipó en el verano de 2005 las posteriores elevaciones del tipo de interés de intervención por parte del BCE, iniciando un proceso de moderado y continuo crecimiento, pasando desde el 2,103% de junio de 2005 hasta el 3,401% en junio de 2006. El tipo de interés de los créditos para compra de vivienda en España ha crecido con menos intensidad en el mismo periodo de tiempo, situándose en el 4,132% en junio de 2006, lo que implica casi nueve décimas de aumento en un año. Esta evolución supone un descenso en el diferencial existente entre el tipo de interés practicado y el tipo del mercado mayorista.

En el año transcurrido entre junio de 2005 y el mismo mes de 2006 la cuota a pagar por un préstamo de la misma cuantía para

compra de vivienda a 25 años ha crecido en un 9,3%. De persistir el proceso citado en la segunda mitad del año, que podría llevar a que el tipo de intervención del BCE se situase en torno al 3,5% en diciembre de 2006, el tipo de interés de los préstamos ascendería al 4,75%. Esto último implica un aumento de la cuota a pagar por un crédito de la misma cuantía a 25 años del 14,4% sobre diciembre del año anterior, que es una subida significativa, sobre todo cuando se trata de préstamos con un nominal muy elevado en relación con las rentas disponibles de los hogares.

En los seis primeros meses de 2006 el tipo de interés medio de los préstamos para compra de vivienda se elevó al 3,85% TAE, más de medio punto por encima de la media correspondiente al mismo periodo de 2005. Dicha evolución ha supuesto un aumento en la cuota a pagar por un préstamo de la misma cuantía a 25 años del 5,5% (FIG. 20).

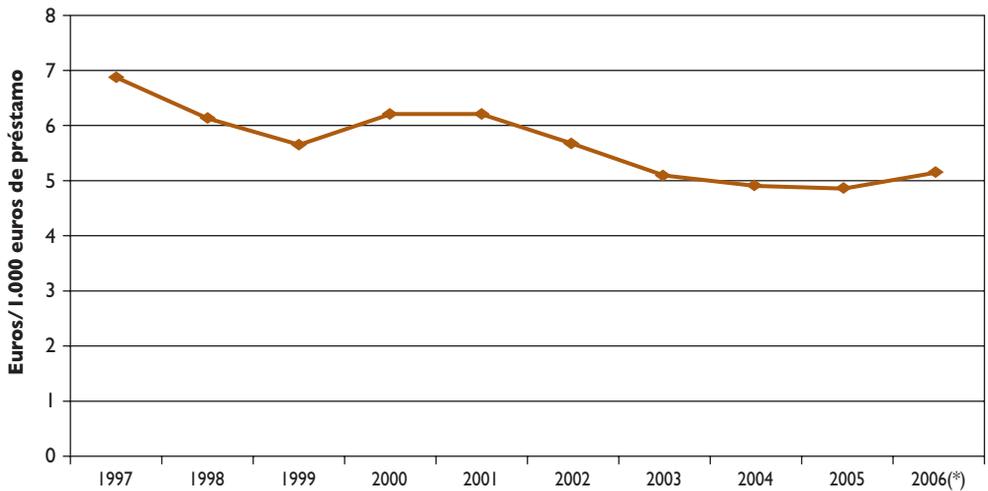


FIG. 20. Cuotas mensuales de los préstamos vivienda a 25 años de plazo, 1997-2006.

(*) Previsión con datos hasta junio.

Fuente: Banco de España.

Se puede decir, pues, que ha terminado una etapa prolongada de descensos de los tipos de interés y que va a tener lugar, de forma suave pero continuada, una transición a una fase de tipos de interés crecientes (FIG. 21). Como antes se ha indicado, el descenso de los tipos de interés y la mejoría registrada en las restantes condiciones de los préstamos (aumento de los plazos, crecimiento de la relación préstamo/valor) ha

resultado decisiva para el impulso experimentado por la demanda y por los precios de la vivienda y del suelo.

El descenso de los tipos de interés ha estado acompañado de unos crecimientos importantes y también continuados en el saldo del crédito inmobiliario (FIGS. 21 y 22). En el primer trimestre de 2006 dicha magnitud crediticia ha registrado una desaceleración en su crecimiento anual,

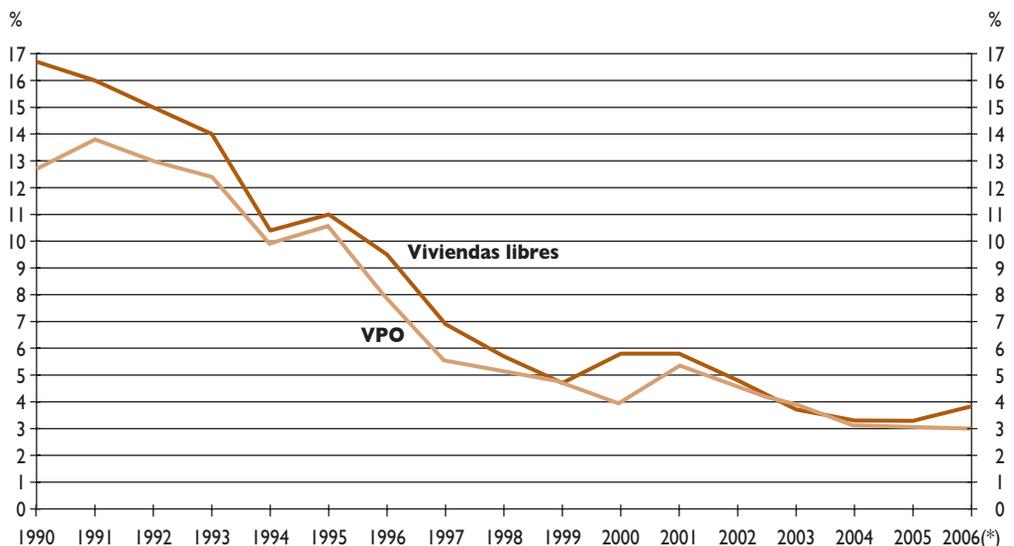


FIG. 21. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

(*) Media de enero-junio.

Nota: El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. TAE en todos los casos.

Fuente: Banco de España y BOE.

FIG. 22. Crédito al subsector inmobiliario. Saldos a 31 de diciembre (millones de euros)

	1997	2004	2005	2006.I	2005/2004 (%)	2006/2005 (%)
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los créditos titulizados)	105.309	381.698	474.499	499.125	24,5	24,1
2. Construcción edificios	15.469	56.904	75.918	79.915	33,4	30,2
3. Instalación y acabado de edificios	2.969	9.136	11.075	11.285	31,7	28,6
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	17.549	114.410	166.334	186.475	45,4	50,4
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	141.296	562.148	727.826	776.800	29,6	28,5
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	354.346	945.697	1.202.628	1.265.755	27,2	28,0
7. Fondos de titulización. Total		71.476	37.143	34.983	-48,0	-50,5
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados		1.017.173		1.300.738	21,9	22,7
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)	39,9	55,3	58,7	59,7		
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	18,4	27,1	29,6	28,5		
12. Crédito inmobiliario/PIB	28,4	67,1	80,5			

(*) Incluye los relativos a créditos a hogares y a empresas no financieras.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

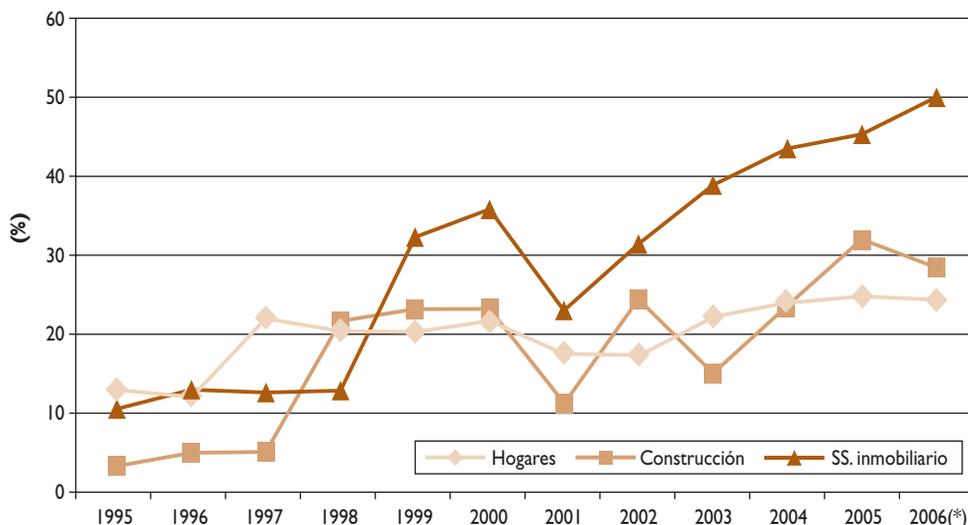


FIG. 23. Crédito inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento (diciembre/diciembre).

(*) Marzo.

Fuente: Banco de España.

desde el 29,6% de diciembre de 2006 hasta el 28,5% en marzo de 2006. Entre los componentes de dicho crédito destaca el comportamiento del crédito a comprador de vivienda, cuyo aumento ha pasado desde el 24,3% de diciembre de 2005 al 23% de mayo de 2006.

El componente del crédito correspondiente al crédito a servicios inmobiliarios, que

incluye el crédito a promotor, ha registrado, por el contrario, una nueva aceleración en su crecimiento interanual, puesto que ha pasado de crecer en un 45,4% en diciembre de 2005 a hacerlo en un 50,4% en marzo de 2006. En los últimos años las entidades de crédito han pasado a financiar directamente el proceso de expansión inmobiliaria, extendiendo con frecuencia la financiación a la compra de

suelo, que es la autentica materia prima del proceso inmobiliario.

El crédito a promotor, que en 1997 suponía solo el 12,4% del saldo del crédito inmobiliario, ascendía en marzo de 2006 el 26,3% de dicha magnitud. El aumento de la magnitud crediticia no es solo la consecuencia de los mayores precios de la vivienda y del suelo, sino que es posiblemente la principal variable causante de la intensa elevación de dichos precios.

De forma paralela a la desaceleración registrada en el crédito inmobiliario, el crédito con garantía hipotecaria ha visto desacelerarse su ritmo interanual de aumento desde el 26,9% en diciembre de 2005 hasta el 26,3% en mayo de 2006. El saldo del crédito convenido para la financiación de las actuaciones de política de vivienda ha reducido el ritmo de aumento interanual correspondiente, desde el 15,3% de diciembre de 2005 hasta el 13,1% en marzo de 2006. Esta evolución ha sido paralela con el "bache" registrado por la vivienda protegida dentro de los visados de los Colegios de Arquitectos en el primer trimestre de 2006.

En resumen, en la evolución de la financiación a la vivienda, tan relevante para el mercado inmobiliario en un país como España, en el que el acceso a la vivienda se efectúa de forma hegemónica a través de la propiedad, en el primer semestre de 2006 ha destacado el aumento de los tipos de interés a corto plazo, que ha estado acompañado de un crecimiento menos intenso en los tipos a largo plazo. Sin embargo, esta evolución más moderada de los tipos a largo no va a dejar de tener consecuencias en el caso de los préstamos para compra de vivienda, cuya cuota a pagar por un préstamo de la misma cuantía a 25 años de plazo puede crecer en 2006 por encima del 10%. Es posible que esta evolución algo tenga que ver con la evidente desaceleración registrada en 2006 en los aumentos interanuales de los saldos de los créditos inmobiliario e hipotecario.

7. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 2006 la evolución de los precios de las viviendas y de los salarios ha dado lugar a que la relación precio de la vivienda/salario

anual se haya situado en el nivel de 9,15 (8,5 en 2005), en el caso de una vivienda de 90 metros cuadrados construidos (75 m² útiles) (FIG. 24). En 2005 el tipo de interés medio de los préstamos para compra de vivienda descendió ligeramente (se pasó desde el 3,30% nominal de 2004 al 3,23% en 2005), pero en 2006 el tipo de interés medio de los préstamos va a superar al 4%, lo que acrecentará el esfuerzo preciso para acceder a una vivienda.

Los aumentos del salario medio y la persistencia de unos bajos tipos de interés de los préstamos no han impedido que en 2006 haya vuelto a crecer el esfuerzo de acceso a la vivienda para los jóvenes hogares, como consecuencia del significativo aumento de los precios de mercado, superior al 11% en el promedio de los dos primeros trimestres de 2006. El esfuerzo bruto de acceso a la vivienda para los jóvenes hogares en el primer año de amortización se situará por encima del 45% (39,5% en 2005) de los ingresos familiares, supuesto que el préstamo hipotecario con el que se adquiere la vivienda se formalice a un plazo de 25 años y que dicho préstamo cubriese el 80% del precio de venta.

En el primer trimestre de 2006 (FIG. 25), frente a una relación precio de la vivienda /salario anual de 9,2 veces para España, dicha relación ha llegado a ser de 11,3 veces en el caso de Madrid y de 11,7 en el País Vasco, lo que contrasta ampliamente con el coeficiente de 5,5 para Extremadura. El País Vasco es la autonomía con el esfuerzo bruto de acceso a la vivienda para los jóvenes hogares más elevado, resultando preciso en dicha autonomía destinar el 57,1% de la renta familiar monosalarial para acceder a la vivienda libre, mientras que el esfuerzo menos intenso correspondió a Extremadura (26,6%) en dicho trimestre.

Como previsión para 2006, se ha supuesto para este año un aumento medio de los precios de venta de las viviendas en un 11,3%% (176.388 euros sería el precio medio previsto, unos 29,3 millones de antiguas pesetas. El crecimiento salarial previsto para 2006 es del 3%. La relación precio de venta/salario anual se situaría así en 9,2 veces. El tipo de interés medio de los préstamos previsto para 2006 es el 4% TAE, al que corresponde un tipo de interés nominal del 3,90%.

FIG. 24. España. Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso, 1990-2006

	Precio medio vivienda (75 m ²) (1) euros(*)	Renta familiar anual (monosalarial) (2) euros (**)	Tipo interés préstamo (%) (3) (**)	Precio/Renta familiar (4) = (1)/(2)	Esfuerzo bruto(***) 20 años (%)	25 años
1990	52.515	10.217	15,56	5,14	67,0	
1991	60.039	10.989	14,97	5,46	68,9	
1992	59.229	11.817	14,08	5,01	60,1	
1993	58.995	12.569	13,17	4,69	53,4	
1994	59.400	13.166	9,95	4,51	41,7	
1995	61.470	13.761	10,52	4,47	42,9	
1996	62.307	14.376	9,06	4,33	37,6	
1997	64.053	14.871	6,70	4,30	31,3	28,4
1998	67.770	15.211	5,51	4,46	29,4	26,3
1999	72.963	15.559	4,62	4,69	28,8	25,3
2000	79.218	15.917	5,62	4,98	33,2	29,7
2001	87.021	16.469	5,61	5,28	35,2	31,5
2002	100.719	17.104	4,69	5,89	36,3	32,1
2003	118.467	17.760	3,64	6,67	37,6	32,5
2004	139.140	18.252	3,30	7,62	41,7	35,9
2005	158.480	18.720	3,23	8,47	46,0	39,5
2006(P)	176.388	19.282	3,90	9,15	52,8	45,8

(*) Vivienda de 90 metros cuadrados construidos. El precio corresponde a la media de España de la estadística de precios de vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.

(**) INE. Índice de costes laborales. Como salario anual se emplea la serie de coste salarial.

(***) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial. El tipo de interés, nominal, es la media anual correspondiente al conjunto de entidades, préstamos hipotecarios para compra de vivienda.

Fuente: Estimaciones propias, INE, Ministerio de Vivienda y BdE.

FIG. 25. Accesibilidad Vivienda. Comunidades Autónomas 2005. Primer trimestre

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) Renta familiar 25 años
Andalucía	142.866	16.398	3,62	8,7	42,4
Aragón	156.042	17.331	3,62	8,8	42,8
Asturias	140.733	18.276	3,62	7,7	37,5
Baleares	190.872	17.450	3,62	10,9	53,2
Canarias	149.202	15.474	3,62	9,6	46,9
Cantabria	164.943	17.074	3,62	9,7	47,0
Castilla-La Mancha	118.908	15.967	3,62	7,4	36,2
Castilla y León	123.642	17.129	3,62	7,2	35,1
Cataluña	195.840	19.517	3,62	10,0	48,8
C. Valenciana	139.266	16.479	3,62	8,5	41,1
Extremadura	81.891	14.949	3,62	5,5	26,6
Galicia	118.422	16.479	3,62	7,2	35,0
Madrid	258.651	22.905	3,62	11,3	55,0
Murcia	126.180	15.572	3,62	8,1	39,4
Navarra	146.925	19.833	3,62	7,4	36,1
País Vasco	244.440	20.830	3,62	11,7	57,1
La Rioja	140.301	16.597	3,62	8,5	41,1
España	169.884	18.458	3,62	9,2	44,8

Nota: La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo del crédito es de 25 años.

Fuente: INE, Ministerio de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.

En el caso de que los préstamos se formalizasen a 25 años, el esfuerzo de acceso podría situarse en el 45,8% de los ingresos familiares en 2006. El pago de entrada, de alrededor de 35.300 euros, supone asimismo un desembolso adicional significativo para los jóvenes hogares. Dicha circunstancia hace conveniente que se consiga un grado importante de cumplimiento del Plan de Vivienda 2005-2008.

El Banco de España estima el esfuerzo de acceso a la vivienda refiriéndolo a la familia con ingresos situados en el nivel de la mediana en la Encuesta Financiera de las Familias de 2001, extrapolando para años posteriores al de la encuesta el nivel absoluto de ingresos de dicha familia-tipo. En 2005 la relación precio de la vivienda de 75 m² útiles/renta mediana de los hogares fue de 6,7 veces (6,2 en 2004), resultando un

esfuerzo bruto de acceso a la vivienda equivalente al 36,5% de los ingresos familiares (35% en 2004).

La estimación del Banco de España se refiere, pues, al grupo de familias situado en el estrato de ingresos que ocupa la posición intermedia en la distribución de hogares por ingresos familiares. En cambio, la estimación del esfuerzo de acceso recogida en este trabajo en las Figuras 24 y 25 se refiere a otro estrato teórico de hogares. Dicho estrato corresponde al que percibe unos ingresos familiares equivalentes al salario medio, supuesto un solo perceptor de ingresos en dicho hogar, y se enfrenta a la primera adquisición de vivienda. Los ingresos del hogar tipo son, por tanto, inferiores a los del hogar utilizado en la estimación del Banco de España, por lo que resulta un mayor esfuerzo relativo de acceso para el grupo de hogares seleccionado.